



RIFLESSIONI SULLA (NON) RIFORMA DEL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI
(ALLA LUCE DELLA RECENTE LEGGE N. 220 DEL 2012)*

di GUIDO BELLI

SOMMARIO: 1. La “riforma” del condominio: osservazioni di carattere generale. – 2. Le parti comuni dell’edificio. – 3. L’ambito di applicazione. – 4. Modificazioni e tutela delle destinazioni d’uso. – 5. I diritti dei partecipanti sulle parti comuni. – 6. L’indivisibilità (relativa) delle parti comuni. – 7. Il regime delle innovazioni. – 8. Opere su parti di proprietà o uso comune. – 9. Ricezione radiotelevisiva, produzione di energia da fonti rinnovabili, videosorveglianza. – 10. Ripartizione delle spese. – 11. Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori. – 12. Nomina, revoca, obblighi e attribuzioni dell’amministratore. – 13. Gestione di iniziativa individuale. – 14. Assemblea dei condòmini, impugnazione delle deliberazioni, possesso e detenzione di animali domestici. – 15. Norme di coordinamento. – 16. Considerazioni conclusive.

1. LA “RIFORMA” DEL CONDOMINIO: OSSERVAZIONI
DI CARATTERE GENERALE

La l. 11 dicembre 2012, n. 220, pubblicata in *G.U.* n. 293 del 2012, in vigore dal prossimo 18 giugno, rubricata: “Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici”, si inserisce nell’ambito di un più ampio progetto di revisione del *corpus* di norme sulla proprietà e sui diritti reali oggi vigenti¹, col fine di rispondere adeguatamente alle nuove problematiche determinate dalla diversa organizzazione di vita delle famiglie.

Le ragioni che hanno indotto il legislatore ad intervenire sui profili sostanziali, e in parte su quelli processuali, della materia sono chiaramente deli-

neate nei lavori preparatori che hanno accompagnato l’elaborazione della “riforma”, laddove si evidenzia, da un lato, la necessità di adeguare l’impianto normativo attuale allo sviluppo che ha caratterizzato il fenomeno del condominio negli edifici sul piano economico e sociale e, dall’altro, la sempre più crescente esigenza di una piena ed organica armonizzazione di taluni aspetti della disciplina con la consolidata interpretazione evolutiva proposta della giurisprudenza per fare fronte al consistente e crescente volume del contenzioso.

Più specificamente, le novità introdotte dovrebbero condurre al risultato, tra l’altro, di: 1) meglio individuare, con un’elencazione comunque non tassativa, le parti comuni dell’edificio ed ampliare la nozione di condominio, in modo tale da estendere l’ambito di applicazione della relativa disciplina anche ai condòmini orizzontali ed ai supercondòmini; 2) realizzare un più snello funzionamento dell’assemblea innovando, specie per quanto attiene alle decisioni finalizzate alla sostituzione delle parti comuni o alla modificazione della loro destinazione d’uso, i modi di costituzione, i *quorum* e le regole che sovrintendono all’impugnazione delle deliberazioni; 3) consentire al singolo condòmino di rinunciare all’utilizzo delle parti comuni, qualora ciò non determini notevoli squilibri di funzionamento, né aggravii di spesa per gli altri partecipanti; 4) definire un profilo più re-

* Contributo pubblicato previo parere favorevole formulato da un componente del *Comitato per la valutazione scientifica*.

¹ Mi riferisco, ad esempio, alle proposte – delle quali, prima dello scioglimento delle Camere, alcune erano già state condotte all’esame delle competenti commissioni parlamentari, altre erano in attesa di assegnazione – di modifica della disciplina dell’usucapione della proprietà e dei diritti reali di godimento con riguardo ai beni appartenenti a cittadini italiani residenti all’estero, di modifica degli artt. 41, 42 e 43 Cost. in materia di iniziativa economica privata e di disciplina della proprietà, di introduzione di agevolazioni in favore della piccola proprietà contadina e, più in generale, ai disegni di legge di modifica al Libro III del codice civile per la valorizzazione dei cespiti pubblici dello Stato e degli altri enti pubblici.

sponsabile e trasparente della gestione condominiale, nell'esclusivo interesse dei condòmini ed a garanzia dei terzi.

Dal punto di vista strutturale, la legge n. 220 del 2012 si compone di 32 previsioni.

Definite in modo più articolato e puntuale le parti comuni dell'edificio (art. 1) e descritto l'ambito di applicazione del provvedimento (art. 2), gli aspetti sostanziali su cui il legislatore è intervenuto hanno riguardato: la modificazione delle destinazioni d'uso dei beni che servono al godimento di tutti i condòmini – e sotto questo profilo sono state vietate quelle suscettibili di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza, o di alterare il decoro del fabbricato –, modificazione con riguardo alla quale sono stati definiti il *quorum* richiesto per l'assunzione delle relative deliberazioni, nonché le modalità, il contenuto ed i termini di convocazione dell'assemblea chiamata a deliberare sul punto (art. 2); la tutela delle destinazioni d'uso delle parti in proprietà comune da attività che possano incidere negativamente ed in modo sostanziale sulle stesse, attuata attraverso il riconoscimento all'amministratore ed ai singoli condòmini del potere di diffidare l'esecutore e di convocare l'assemblea per fare cessare la violazione (art. 2); i diritti, irrinunciabili, di ciascun partecipante sui beni comuni, con riguardo ai quali è stato previsto, da un lato, l'obbligo di contribuire alle spese per la loro conservazione e, dall'altro, la possibilità di sottrarsi, a certe condizioni, all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento (art. 3); la divisione delle parti comuni per effetto del consenso di tutti i partecipanti al condominio (art. 4); il regime di approvazione delle innovazioni finalizzate a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, all'eliminazione delle barriere architettoniche, al contenimento del consumo energetico, alla realizzazione di parcheggi, alla produzione di energia da fonti rinnovabili e all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione di flussi informativi (art. 5); l'esecuzione, previa notizia all'amministratore, di opere su parti di proprietà o uso individuale, opere che sino state vietate qualora possano recare danno alle cose comuni o determinare un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico del condominio (art. 6); la libera realizzazione di impianti individuali per la ricezione radiotelevisiva, subordinata alla preventiva deliberazione assembleare solo quando si rendano necessarie modifiche alle parti di uso comune, nonché la possibilità per ciascun condomino di installare sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili sul lastrico so-

lare e sulle altre superfici comuni, con attribuzione all'assemblea del compito di provvedere a ripartire l'uso di quelle aree, senza pregiudizio per le forme di godimento in atto o comunque previste dal regolamento (art. 7); la facoltà di installare sulle parti comuni impianti di videosorveglianza, con definizione del *quorum* richiesto per l'approvazione delle relative deliberazioni (art. 7); le modalità di manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori (art. 8); la nomina, la revoca, gli obblighi e le attribuzioni dell'amministratore, con particolare riferimento – sotto quest'ultimo profilo – all'esecuzione degli adempimenti di natura fiscale e alla conservazione dei registri obbligatori, e gli ambiti della rappresentanza del condominio (artt. 9-10, 12); il rendiconto condominiale annuale (art. 11); la gestione delle parti comuni su iniziativa di un condomino individualmente, in relazione alla quale è stato escluso il diritto al rimborso per le spese a tal fine sostenute, qualora non urgenti (art. 13); la costituzione obbligatoria di un fondo speciale per i lavori straordinari e le innovazioni (art. 13); i *quorum* necessari per la valida costituzione dell'assemblea, in prima ed in seconda convocazione (art. 14); la legittimazione ad impugnare per l'annullamento le delibere assembleari oltre che del condomino dissenziente e assente, anche di quello astenuto (art. 15); il contenuto – che non può in ogni caso vietare il possesso o la detenzione di animali domestici – e le modalità di approvazione del regolamento condominiale (art. 16). Nei rimanenti articoli, il legislatore si è occupato del contenuto della nota di trascrizione nei registri immobiliari di atti da parte del condominio (art. 17), ha inciso su alcune norme delle disposizioni di attuazione del codice civile (artt. 18-26) e delle leggi speciali in materia di barriere architettoniche, risparmio energetico e fallimento (artt. 27-30), nonché del codice di procedura civile in tema di individuazione del giudice competente a conoscere delle controversie tra condòmini e condominio (art. 31), e ha precisato i termini della entrata in vigore del provvedimento (art. 32).

Di seguito, verranno analizzate, attraverso un confronto con la disciplina attualmente vigente, le più significative modifiche introdotte dal legislatore della riforma, per poi proporre, all'esito, alcune riflessioni sulla loro effettiva innovatività.

2. LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO

Per l'art. 1117 c.c. novellato, sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle « singole unità immobiliari » dell'edificio – anziché, come nel te-



sto vigente, « dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio » –, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo:

a) le parti necessarie alla sussistenza dell'edificio o all'uso comune: oltre al suolo, fondazioni, muri maestri, tetti e lastrici solari, scale, portoni di ingresso, vestiboli, anditi, portici e cortili, i « pilastri », le « travi portanti » e le « facciate »;

b) le parti strumentali ad una migliore utilizzazione del condominio e dei servizi in comune da esso offerti: accanto alla portineria e all'alloggio del portiere, alla lavanderia e agli stenditoi, le « aree destinate a parcheggio »² e pure i « sottotetti »³, quando, per le loro obiettive caratteristiche funzionali e strutturali, servono al godimento collettivo;

c) le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere al servizio dell'edificio, considerato nella sua unità: gli ascensori, i pozzi e le cisterne, gli « impianti idrici e fognari », i « sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti » fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, « in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche ».

L'elencazione delle singole cose di proprietà comune contenuta nella norma, quantunque più articolata rispetto all'attuale, continua ad essere esemplificativa, ben potendo darsi altre parti dell'edificio oggetto di condominio, sempreché siano essenziali all'esistenza dell'edificio o servano all'uso e al godimento collettivo⁴. Per converso, l'inserimento di un bene in quella enumerazione non rappresenta un sicuro indice di proprietà condominiale: se è vero che il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio trova il suo fondamento nel fatto che tali beni siano necessari per l'esistenza ovvero siano permanentemente destinati al servizio di tutti o taluni i condòmini⁵, allora il presupposto per il riconoscimento di una siffatta situazione di coappartenenza viene meno ogniqualvolta la cosa, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, sia dotata di completa autonomia e sia suscettibile di godimento esclusivo⁶.

Secondo l'opinione prevalente⁷, recepita anche nei lavori preparatori della riforma in esame, l'art. 1117 c.c. esprimerebbe una presunzione semplice di proprietà comune, superabile in base al titolo contrario, ossia facendo riferimento, anzitutto, al negozio costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto⁸, oppure a un accordo posteriore che abbia raccolto il consenso di tutti i partecipanti.

3. L'AMBITO DI APPLICAZIONE

Sotto il profilo oggettivo, i confini della sfera di operatività della riforma sono delineati puntualmente dall'art. 1117-bis c.c., di nuova introduzione, che a differenza dell'impianto vigente estende espressamente la disciplina sul condominio negli edifici a qualsiasi situazione di coappartenenza di parti destinate all'uso e al godimento collettivo: la disciplina del condominio non riguarda più, dunque, solamente il caso di parti comuni all'interno di un unico fabbricato (il c.d. condominio verticale), ma anche il caso di una pluralità di edifici di un medesimo complesso residenziale, costituenti altrettanti condòmini, che condividono alcune cose, impianti e servizi, quali, ad esempio, cortili, aree destinate al parcheggio degli autoveicoli, cisterne, impianti fognari, portineria, servizio di portierato o di illuminazione (c.d. supercondominio, o condominio orizzontale).

Il legislatore ha, invero, adottato una definizione di condominio molto estesa, capace di comprendere al proprio interno « tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condo-

² Cfr. Cass. 1° agosto 2008, n. 21003.

³ Cfr. Cass. 19 dicembre 2002, n. 18091 e Cass. 11 maggio 2000, n. 6027.

⁴ Nella dottrina formatasi precedentemente alla riforma, tra gli altri, v. SALIS, voce *Condominio negli edifici*, in *Noviss. Dig. it.* III, Torino 1959, p. 1120.

⁵ TRIOLA, *Beni, proprietà e diritti reali*, III, *Il condominio*, in *Tratt. Bessone*, VII, Milano 2002, p. 46.

⁶ Ci si è qui evidentemente collocati in linea con l'orientamento giurisprudenziale secondo cui, per decidere della proprietà comune o esclusiva di un bene, si dovrebbe avere riguardo alla sua destinazione (Cass. 24 agosto 1991, n. 9084; Cass. 11 agosto 1990, n. 8233; Cass. 6 dicembre 1978, n. 5772). Anche se, secondo un altro orientamento, solo il titolo potrebbe avere rilevanza riguardo alla proprietà del bene (Cass. 1° agosto 2002, n. 11391; Cass. 22 marzo 2000, n. 3409; Cass. civ., sez. un., 7 luglio 1993, n. 7449).

⁷ Cass. 27 maggio 2011, n. 11812; Cass. 4 ottobre 2004, n. 19829; Cass. 19 novembre 2002, n. 16292; Cass. 7 agosto 2002, n. 11877; Cass. 12 febbraio 1998, n. 1498.

⁸ Occorrendo indagare se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da questo emerga l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore – venditore la proprietà di quei beni che, per ubicazione e struttura, sarebbero potenzialmente destinati all'uso comune.





minii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 », in tal modo abbracciando anche tutte quelle situazioni di proprietà comune in rapporto di accessorietà e strumentalità con i fabbricati, che possono realizzarsi con le moderne tecniche architettoniche ed edilizie (si pensi alle case a schiera, o alle abitazioni bifamiliari) in forme diverse da quelle sperimentate usuali al tempo dell'entrata in vigore del codice civile.

In tal modo, è possibile risolvere, in linea con l'orientamento della giurisprudenza più recente⁹, l'annoso dibattito sorto in dottrina tra chi, relativamente alle cose, agli impianti e ai servizi destinati all'uso dei condòmini di tutti i lotti facenti parte di uno stesso complesso residenziale, riteneva doversi anche in questo caso applicare la disciplina sul condominio negli edifici e chi riteneva doversi invece applicare le norme sulla comunione in generale¹⁰. Quest'ultima tesi, per effetto della legge n. 220 del 2012, può dirsi definitivamente superata.

Occorre, tuttavia, sin da subito osservare che se da un lato il legislatore ha preferito "attualizzare" la normativa vigente, estendendo l'ambito di applicazione della disciplina sul condominio anche alle ipotesi di pluralità di condòmini, dall'altro non si è preoccupato, come sarebbe stato invece auspicabile, di intervenire sugli artt. 61-62 disp. att. c.c., venendo così a dare vita ad un sistema di norme per certi aspetti lacunoso e a volte privo di coordinamento: è facile constatarlo solo che si pensi che il condominio orizzontale è da sempre considerato come una fattispecie a sé stante, e continua ad esserlo, proprio dalle disposizioni di attuazione testé richiamate, che consentono di fare venir meno la comunione forzosa quando le parti di un medesimo edificio siano suscettibili di assumere il carattere di condòmini autonomi (così nel caso di un fabbricato con più colonne di appartamenti, aventi ciascuna un proprio ingresso e una propria scala) o quando si tratti di un gruppo di edifici, potendo in tal caso i comproprietari di ciascuna parte costituirsi in condominio separato, oppure, nel caso di scioglimento solamente parziale, lasciare sopravvivere l'antico condominio per le parti rimaste comuni agli originari partecipanti.

4. MODIFICAZIONI E TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO

I successivi due articoli, il cui contenuto è del tutto innovativo, recano la disciplina concernente le modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni

che servono al godimento di tutti i condòmini e disposizioni per la loro tutela contro attività che possano incidere negativamente ed in modo sostanziale sulle stesse.

Scendendo nel dettaglio, l'art. 1117-ter c.c., dopo avere subordinato la possibilità di procedere a simili interventi alla necessità di «soddisfare esigenze di interesse condominiale» (comma 1), ed avere definito il *quorum* richiesto per l'assunzione delle relative deliberazioni («un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio»), nonché le modalità, il contenuto ed i termini di convocazione dell'assemblea (commi 2-3), vieta, con una previsione che in qualche misura riecheggia quella dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. sulle innovazioni, le *modificazioni* alle destinazioni d'uso che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, o che ne alterino il decoro architettonico (comma 4), non, invece, quelle che possano rendere talune *res communes* inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino, con ciò suscitando non poche incertezze interpretative, giacché è difficile ravvisare la ragione di un simile, diverso trattamento rispetto alle innovazioni¹¹.

In secondo luogo, occorre osservare che la norma non fa alcun riferimento all'ipotesi di *sostituzione* delle parti comuni: non si comprende se per una dimenticanza o, piuttosto, per una scelta consapevole del legislatore. Resta il fatto che, in assenza di indicazioni, non è chiaro quale sia la disciplina da applicare a quelle ipotesi: se, come sembra preferibile per identità di *ratio*, quella dell'art. 1117-ter, comma 1, c.c., oppure quella, generale, desumibile dagli artt. 1102 e 1103 c.c.

L'art. 1117-quater c.c. individua disposizioni per la tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni, contro le opere in grado di incidervi negativamente ed in modo sostanziale, riconoscendo all'amministratore ed ai singoli condòmini la facoltà di diffidare l'esecutore e di chiedere la convocazio-

⁹ Cfr. Cass. 2 marzo 2007, n. 4973; Cass. 18 aprile 2005, n. 8066; Cass. 3 ottobre 2003, n. 14791.

¹⁰ Secondo i fautori di questa tesi, in passato condivisa dalla giurisprudenza, le cose necessarie all'uso comune di una pluralità di condòmini formerebbero oggetto di una comunione fra i condòmini stessi, e non fra i partecipanti a ciascuno di essi, da intendersi amministrata secondo le norme degli artt. 1100 ss. c.c.

¹¹ Innovazioni che, quando suscettibili di rendere talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condòmino, sono precluse dalla disposizione dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c.

ne dell'assemblea, chiamata a deliberare a maggioranza degli intervenuti, che debbono rappresentare almeno la metà del valore dell'edificio, in merito alla cessazione delle attività, da perseguire, eventualmente, anche ricorrendo alle opportune azioni giudiziarie.

5. I DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE PARTI COMUNI

L'art. 1118 c.c. è stato solo in parte interessato dalla riforma, che, da un lato, ha lasciato pressoché invariata – se si trascurano le modifiche delle quali si dirà a breve – l'attuale formulazione dei commi 1-2, pur rendendo esplicita tanto l'impossibilità per ciascun condomino di rinunciare al proprio diritto sulle cose comuni quanto l'impossibilità, sempre per ciascun condomino, di sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese necessarie per la loro conservazione, mentre, dall'altro, ha introdotto una nuova previsione, nella quale ha precisato le condizioni che consentono a ciascun partecipante alla comunione di distaccare la propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento dell'aria.

Per quanto concerne il primo aspetto, la legge n. 220 del 2012 ha confermato che, sempreché il titolo non disponga altrimenti, la misura del diritto di comproprietà di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionata « al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene ». Al riguardo, ammessa la derogabilità della norma in esame, sembra ragionevole riconoscere a tutti (o anche ad alcuni soltanto) i condòmini la possibilità di convenire, anche tramite un accordo *successivo* alla costituzione del condominio, una disciplina che determini diversamente sia il diritto di ciascuno sulle *res*

communes sia la proporzione della partecipazione agli oneri di gestione condominiale, indipendentemente dal valore della rispettiva proprietà solitaria o dallo specifico uso delle aree comuni¹².

Il comma 2 dell'art. 1118 c.c., se prima della riforma si limitava a regolare la partecipazione dei condòmini alle spese concernenti i beni comuni nonostante la rinuncia al relativo diritto, mentre solo *indirettamente* escludeva la validità della predetta rinuncia, nella nuova formulazione prevede espressamente che il condomino non può rinunciare al suo diritto sugli stessi. Resta allora da domandarsi se la disposizione si riferisca, come sembra preferibile, solamente alle parti *necessarie* all'esistenza dell'edificio o all'uso collettivo, in quanto queste continuerebbero a servire il condomino anche dopo, e nonostante la sua (invalida) rinuncia¹³, oppure anche a quegli impianti e servizi superflui in relazione alle condizioni obiettive e alle esigenze delle moderne concezioni di vita, o addirittura illegali, perché vietati da norme imperative, e la cui esistenza trovi ragione esclusivamente nella determinazione di coloro i quali intendano conservarli.

Si è quindi precisato che ciascun partecipante non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese necessarie per la conservazione delle parti comuni « neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali » (comma 3).

Il comma 4, anch'esso di nuova introduzione, consente poi al condomino di rinunciare all'uso del riscaldamento (o condizionamento) centralizzato e di distaccare le diramazioni della propria unità immobiliare dall'impianto comune, senza necessità di alcuna autorizzazione o approvazione da parte degli altri partecipanti, purché dalla sua rinuncia e dal distacco non derivino né un aggravio di spese per coloro che continuano a fruirne né uno squilibrio termico dell'intero edificio, pregiudizievole per la regolare erogazione del servizio¹⁴. Soddisfatta tale condizione, il condomino rinunciante è obbligato a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma, mentre è esonerato da quelle per il suo uso¹⁵.

6. L'INDIVISIBILITÀ (RELATIVA) DELLE PARTI COMUNI

L'art. 1119 c.c. subordinava la divisibilità delle parti comuni dell'edificio alla *sola* condizione che la stessa possa farsi « senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino », avuto ri-

¹² Cfr. Cass. 8 luglio 1995, n. 7546, che ha riconosciuto la validità di un accordo che aveva attribuito a condòmini proprietari di unità abitative di diverso valore un uguale diritto dominicale sulle parti comuni, prevedendo la formazione di tabelle millesimali solo ai fini della ripartizione delle spese di manutenzione e pulizia delle stesse.

¹³ Cfr. Cass. 27 aprile 1991, n. 4652, che ha dichiarato la legittimità della rinuncia da parte di un condomino al suo diritto sull'impianto condominiale di autoclave e sul pozzo nero, perché ritenuti superflui, esistendo una rete idrica pubblica e fognaria perfettamente efficiente.

¹⁴ Si intende che l'onere di dimostrare che dal distacco non derivino né un aggravio di gestione né uno squilibrio termico è a carico del rinunciante.

¹⁵ Cfr. Cass. 12 novembre 1997, n. 11152; Cass. 20 novembre 1996, n. 10214, e Cass. 2 luglio 2001, n. 8924, che ha ritenuto obbligato il condomino rinunciante a sostenere l'aggravio derivato alle spese di gestione del servizio di riscaldamento condominiale.



guardo tanto all'originaria consistenza ed estimazione della cosa in proprietà comune considerata nella sua funzionalità, quanto in raffronto alle utilità che i singoli condòmini ritraevano da essa nello stato di indivisione e quelle che ne ricaverrebbero successivamente¹⁶. La riforma ha aggiunto l'*ulteriore* requisito del « consenso di tutti i partecipanti al condominio ».

Questa scelta suscita non poche perplessità ed appare criticabile, se non altro per il risultato di precludere la divisione delle parti comuni anche quando, pur potendo questa farsi senza una maggiore incomodità nel senso sopra precisato, vi sia il dissenso – giustificato o non giustificato – anche di un solo condomino.

7. IL REGIME DELLE INNOVAZIONI

Passando all'esame dell'art. 1120 c.c., risulta confermata la possibilità che i condòmini, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio, dispongano tutte le innovazioni dirette al miglioramento, o all'uso più comodo, o al maggior rendimento delle cose comuni (comma 1), intendendosi, per innovazioni, non già qualunque *opus novum*, ma solamente quelle modifiche che, alterando l'entità materiale o mutando la destinazione originaria delle parti comuni, ne determinino una diversa consistenza oppure un loro utilizzo per fini differenti da quelli precedenti¹⁷, e comportino una spesa da ripartire fra tutti i condòmini¹⁸.

Uno specifico regime è stato introdotto per quanto attiene all'*iter* di convocazione dell'assemblea e alle modalità di approvazione delle opere e degli interventi finalizzati (comma 2): *a*) a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; *b*) all'eliminazione delle barriere architettoniche, al contenimento del consumo energetico, alla realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, alla produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; *c*) all'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, « ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la

destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto »¹⁹.

Oltre ad un *quorum* deliberativo diverso (la maggioranza degli intervenuti, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio) da quello previsto per le innovazioni di cui al comma 1, è richiesto all'amministratore di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla proposta (comma 3), proveniente anche da un solo condomino interessato a tali opere²⁰.

Continuano, in ogni caso, ad essere precluse le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato²¹, che ne alterino in modo apprezzabile il decoro architettonico – ossia l'estetica fornita dalle linee e dalle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante dell'intero edificio o anche di sue singole parti²² – o che rendano talune parti comuni inservibili²³ all'uso o al godimento anche di un solo condomino (comma 4).

¹⁶ Sulla maggiore o minore comodità d'uso, v. Cass. 23 gennaio 2012, n. 867, e Cass. 13 luglio 1995, n. 7667.

¹⁷ Sul concetto di innovazione, v. Cass. 26 maggio 2006, n. 12654, e sulla distinzione rispetto alle modifiche, v. Cass. 23 ottobre 1999, n. 11936.

¹⁸ Mentre qualora non debba farsi luogo ad un riparto di spesa, per essere questa stata assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale dell'art. 1102 c.c. (Cass. 12 febbraio 1993, n. 1781).

¹⁹ Resta da domandarsi quali siano le modalità con cui possono essere disposte quelle installazioni che non arrechino pregiudizio alla destinazione della cosa comune o al diritto dei condòmini di farne uso. Ritengo che debba trovare applicazione il comma 1 dell'art. 1120 c.c., ossia che sia necessaria, per deciderle, la maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresenti i due terzi del valore dell'edificio.

²⁰ In particolare, la richiesta del condomino interessato all'adozione delle deliberazioni in esame deve precisare il « contenuto specifico » e le « modalità di esecuzione degli interventi proposti »; in mancanza, l'amministratore è tenuto ad « invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni ».

²¹ Si intende che il pregiudizio cui fa riferimento la norma deve essere *intollerabile*, con la conseguenza che, se l'innovazione è utile a tutti i condòmini eccetto che a uno, e se a questi l'innovazione arreca un pregiudizio tollerabile, soprattutto in relazione alla sua temporaneità e saltuarietà, l'innovazione deve ritenersi consentita.

²² Non, invece, l'impatto dell'opera con l'ambiente circostante (Cass. 25 gennaio 2010, n. 1286).

²³ Sulla nozione di inservibilità all'uso o al godimento, v. Cass. 12 luglio 2011, n. 15308, secondo la quale, nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, il concetto di inservibilità della stessa non può essere riferito al semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione, ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della *res communis* secondo la sua naturale fruibilità.

8. OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO COMUNE

Lasciato immutato l'art. 1121 c.c. sulle innovazioni gravose o voluttuarie, il legislatore è intervenuto sul successivo art. 1122 c.c.: anzitutto, ne ha riscritto la rubrica²⁴; poi, ne ha esteso l'ambito di riferimento, vietando al singolo condomino di eseguire, tanto nelle cose in proprietà solitaria, quanto « nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale », opere che rechino un danno – non soltanto materiale, ma anche funzionale²⁵ –, o che « determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio » (comma 1). Infine, ha onerato il condomino interessato ad eseguire opere su quelle parti di proprietà o uso individuale, di darne « in ogni caso » preventiva notizia all'amministratore, che ne riferisce (*rectius* ne deve riferire) all'assemblea (comma 2).

9. RICEZIONE RADIOTELEVISIVA, PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI, VIDEOSORVEGLIANZA

Con l'introduzione del nuovo art. 1122-*bis* c.c., è stato riconosciuto a ciascun condomino il diritto di installare, senza necessità – salvo nelle ipotesi cui si dirà fra breve – di alcuna autorizzazione o approvazione da parte degli altri partecipanti, impianti *non centralizzati* per la ricezione radiotelevisiva²⁶ e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo ed i relativi collegamenti fino al punto di diramazione delle singole utenze, con l'obbligo di recare il minor pregiudizio alle parti comuni e agli appartamenti in proprietà esclusiva, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio (comma 1); come pure impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, desti-

²⁴ « Opere su parti di proprietà comune o uso individuale » in luogo di « Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune ».

²⁵ Cfr. Cass. 10 settembre 2004, n. 18214.

²⁶ Sull'argomento, è utile il rinvio all'art. 209 del d. legisl. n. 259 del 2003 (« Codice delle comunicazioni elettroniche »). In giurisprudenza, v. Cass. 6 maggio 2005, n. 9393 e Cass. 21 agosto 2003, n. 12295.

²⁷ In tal modo superando l'orientamento, delineatosi in giurisprudenza, che negava rientrasse nei compiti dell'assemblea condominiale il provvedere all'installazione di un impianto di videosorveglianza, sulla base della considerazione che tale intervento non apparirebbe finalizzato in alcun modo a servire i beni in comunione, neanche sotto il profilo dell'innegabile maggior sicurezza derivante allo stabile nel suo complesso (Trib. Salerno 14 dicembre 2010), nonché l'orientamento che subordinava l'installazione al consenso unanime di tutti i condòmini (Trib. Varese 16 giugno 2011, n. 1273).

nati al servizio delle rispettive unità, sul lastrico solare o su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato (comma 2).

Solo qualora si rendessero necessarie modificazioni delle parti comuni, il condomino che intenda eseguire quelle installazioni deve darne preventiva comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi, mentre resta riservata all'assemblea (comma 3) la facoltà di prescrivere, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio, adeguate modalità alternative di esecuzione, o di imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico del fabbricato condominiale, ovvero subordinare l'esecuzione degli interventi a idonea garanzia per i danni eventuali, nonché, quando ne sia richiesta, il compito di provvedere, quanto all'installazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, alla ripartizione dell'uso del lastrico solare o delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o altrimenti in atto.

Il successivo art. 1122-*ter* c.c. individua il *quorum* deliberativo (la maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio) necessario per le decisioni assembleari concernenti l'installazione, *sulle parti comuni*, di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse²⁷.

Pur nel silenzio della norma, sembra ragionevole, ricorrendo l'identica *ratio*, richiedere quella stessa preventiva deliberazione da parte dell'assemblea anche nell'ipotesi in cui un condomino intenda installare a propria sicurezza, nell'unità di proprietà *individuale*, un impianto di videosorveglianza con un fascio di captazione d'immagini idoneo a riprendere aree comuni o, addirittura, spazi esclusivi di altri condòmini.

10. RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La legge n. 220 del 2012 non ha inciso sull'art. 1123 c.c., che prevede l'obbligo per i condòmini di contribuire in misura proporzionale al valore della rispettiva unità immobiliare o in quella diversamente convenuta (comma 1), o all'uso che ciascuno può farne se si tratta di cose destinate a servire i partecipanti in misura diversa (comma 2), alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la



prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Occorre, al riguardo, osservare che la norma non contiene alcun riferimento all'ipotesi di modificazione delle destinazioni d'uso, introdotta con l'art. 1117-ter c.c. (v. *supra* par. 4), con ciò suscitando non poche perplessità interpretative, dal momento che non appare conseguentemente chiara quale sia la disciplina di ripartizione delle relative spese.

Tuttavia, se è vero che per innovazione deve intendersi, come più volte affermato dalla Cassazione, non soltanto la modifica materiale che altera l'entità sostanziale della cosa comune, ma anche quella che ne *muta* la destinazione originaria, allora la soluzione non può che essere ritrovata sempre nel ricorso ai criteri proporzionali di cui all'art. 1123 c.c., potendosi considerare le modificazioni delle destinazioni d'uso come conseguentemente comprese nelle « innovazioni deliberate dalla maggioranza ».

11. MANUTENZIONE E SOSTITUZIONE DELLE SCALE E DEGLI ASCENSORI

Con la novella dell'art. 1124 c.c., è stata espressamente disposta l'applicazione della regola relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione e « sostituzione »²⁸ delle scale, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari a cui servono, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, anche alle spese per la manutenzione e sostituzione degli « ascensori »²⁹.

Sarebbe stata auspicabile, per evitare il rischio di incertezze in sede interpretativa, la precisazione dell'ambito di concreta operatività del principio: se lo stesso debba essere riferito solamente agli ascensori già esistenti nell'edificio oppure anche alle installazioni *ex novo*. Tra le due, ritengo preferibile la prima soluzione, che appare suggerita dall'impiego dei termini « manutenzione » e « sostituzione ». Per quanto riguarda le nuove installazioni, varrà la disciplina dell'art. 1123 c.c., relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza³⁰.

12. NOMINA, REVOCA, OBBLIGHI E ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

La disciplina degli artt. 1129 e 1130 c.c., relativi, il primo, alla nomina e alla revoca, il secondo, alle attribuzioni dell'amministratore, è stata sensibilmente innovata dalla legge n. 220/2012, con l'o-

biiettivo di definire un profilo più responsabile e trasparente della gestione condominiale, nell'interesse dei condòmini e a garanzia dei terzi.

Per quanto concerne l'art. 1129 c.c., il primo cambiamento è evidente già nella rubrica, laddove si fa riferimento non più soltanto alla « nomina e revoca » dell'amministratore, ma anche ai suoi « obblighi », che vengono puntualmente delineati nei commi dal 7 al 9, e tra i quali si segnalano in particolare quelli: *a)* dell'apertura di un *conto corrente* bancario o postale, intestato al condominio, sul quale fare transitare in via esclusiva le somme ricevute a qualunque titolo dai condòmini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, con possibilità per ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica; *b)* della restituzione, alla cessazione dell'incarico, di tutta la documentazione afferente al condominio e ai singoli condòmini e dell'esecuzione delle attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi; *c)* di *agire*, salvo espressa dispensa dell'assemblea, *per la riscossione forzata* delle quote condominiali, entro 6 mesi dalla chiusura dell'esercizio di riferimento, anche ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c.

Diversamente dalla previsione vigente, è richiesta la presenza necessaria dell'amministratore nei condòmini con *più di otto* partecipanti, in luogo degli attuali quattro (comma 1). L'obbligo di nomina sorge nel momento stesso in cui i condòmini diventano nove o più. Trattandosi di norma non dispositiva, l'assemblea non può esimersi dalla nomina³¹; è prevista, ad ogni modo, la possibilità di subordinare la nomina alla presentazione, da parte dell'aspirante amministratore, di una « polizza individuale di responsabilità civile » per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato (comma 3)³². Se l'assemblea non vi provvede, la nomina è fatta,

²⁸ Nel testo originario « ricostruzione ».

²⁹ Equiparazione sulla ammissibilità della quale, già da tempo, la giurisprudenza aveva convenuto (Cass. 25 marzo 1999, n. 2833 e Cass. 16 maggio 1991, n. 5479).

³⁰ Peraltro, trattandosi di innovazione gravosa, i condòmini che non intendano usufruire dell'ascensore sarebbero esonerati da ogni contributo alla spesa, *ex art.* 1121, comma 1, c.c.

³¹ Né l'eventuale regolamento di condominio, quantunque approvato da tutti i condòmini, potrebbe rinunciare alla nomina di un amministratore.

³² Con l'obbligo per l'amministratore di provvedere, in tal caso, all'adeguamento dei massimali di polizza qualora nel corso del suo incarico siano deliberati dall'assemblea lavori straordinari.

su ricorso anche di un solo condomino o dell'« amministratore dimissionario », dall'autorità giudiziaria, con provvedimento di volontaria giurisdizione adottato in camera di consiglio e soggetto a reclamo innanzi alla corte d'appello ai sensi dell'art. 739 c.p.c.³³.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico³⁴, l'amministratore è tenuto a fornire una serie di comunicazioni ai condòmini, puntualmente indicate dal comma 2, e a specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dell'emolumento in suo favore (comma 14).

Il comma 11 dispone in ordine alla revoca dall'incarico, che può essere deliberata dall'assemblea in qualsiasi momento; mentre il successivo comma 12 contempla l'ipotesi di una revoca per giusta causa, che può essere pronunciata dal giudice su ricorso di anche uno soltanto dei condòmini.

Nel successivo art. 1130 c.c. sono state specificate, ampliandole, le attribuzioni dell'amministratore. In particolare, sono state previste la conservazione di due nuovi registri (quello dell'anagrafe condominiale e quello di contabilità) e la comunicazione, da farsi annualmente, all'amministrazione finanziaria dell'ammontare dei beni e dei servizi acquistati dal condominio.

Infine, sono stati previsti l'obbligo di redigere, al termine di ogni esercizio, il rendiconto condominiale della gestione, il cui contenuto minimo è stato precisato nell'art. 1130-bis c.c., di nuova introduzione³⁵, e l'obbligo di convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

13. GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE

Prima della riforma, l'art. 1134 c.c. si limitava ad escludere il diritto del condomino che avesse sostenuto spese per le cose comuni senza l'autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea al relativo rimborso, salvo che si trattasse di spese

³³ Cfr. Cass. 11 aprile 2002, n. 5194.

³⁴ Per effetto della riforma, la durata dell'ufficio di amministratore è di « un anno » e « si intende rinnovato » per eguale periodo (art. 1129, comma 10, c.c.).

³⁵ Secondo il quale « Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti ».

urgenti, e quindi indifferibili allo scopo di evitare possibile pregiudizio alle cose medesime. Con la legge n. 220 del 2012, l'ambito di applicazione della norma è stato ulteriormente precisato, attraverso il riferimento, più propriamente, alle ipotesi di « gestione individuale ».

14. ASSEMBLEA DEI CONDÒMINI, IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERAZIONI, POSSESSO E DETENZIONE DI ANIMALI DOMESTICI

La legge n. 220 del 2012 ha apportato qualche significativa novità anche agli artt. 1135-1138 c.c.

Innanzitutto, le attribuzioni dell'assemblea dei condòmini sono state specificate, più nel dettaglio, nell'art. 1135 c.c., che rimette ora all'assemblea il compito di provvedere: *a*) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione; *b*) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condòmini; *c*) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione; *d*) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo (non più facoltativamente, ma) *obbligatoriamente* un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; *e*) ad autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi ed iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali, o da soggetti privati qualificati, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato.

La riforma ha ridefinito, riducendoli, i *quorum* richiesti ai fini sia della costituzione dell'assemblea sia dell'approvazione delle deliberazioni. Più precisamente, secondo il nuovo art. 1136 c.c., in prima convocazione, l'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento della maggioranza dei partecipanti al condominio, i quali rappresentino almeno i due terzi del valore dell'intero edificio (comma 1); mentre per la validità delle deliberazioni è necessaria l'approvazione della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (comma 2). Se, tuttavia, l'assemblea non si può validamente costituire per mancanza del numero legale, è ammessa una assemblea in seconda convocazione, in un giorno successivo a quello della prima, e comunque non oltre il decimo giorno. In seconda convocazione, per la regolarità della riunione, basta l'intervento di un terzo dei partecipanti al condominio, che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edi-



ficio, e le deliberazioni devono essere approvate dalla maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (comma 3).

Per determinate deliberazioni, sono richieste maggioranze diverse e più ampie:

1) le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, la ricostruzione dell'edificio o le riparazioni straordinarie di notevole entità, la tutela delle destinazioni d'uso, le innovazioni di cui all'art. 1120, comma 2, c.c., l'installazione di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, la partecipazione a programmi ed iniziative territoriali ex art. 1135, comma 3, c.c., devono essere sempre adottate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (comma 4);

2) le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni incidenti sulle parti comuni di cui agli artt. 1120, comma 1, c.c. e 1122-bis, comma 3, c.c. devono essere approvate dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentino, in valore, almeno i due terzi dell'edificio (comma 5).

Le deliberazioni adottate dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i partecipanti al condominio: i condòmini assenti, dissenzienti ed ora anche – secondo il nuovo art. 1137 c.c. – quelli *astenuti*, possono però impugnarle³⁶ quando siano contrarie alla legge o al regolamento di condominio, con ricorso all'autorità giudiziaria nel termine perentorio di 30 giorni (che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e gli astenuti, e dalla data di comunicazione per gli assenti). L'istanza di annullamento, analogamente a quanto previsto dall'art. 1109 c.c. in tema di comunione in generale, non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dal giudice (comma 3); né l'istanza proposta in via cautelare prima dell'inizio della causa di merito sospende o interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione (comma 4). È appena il caso di osservare che le disposizioni dell'art. 1137 c.c. riguardano, come più volte chiarito dalla giurisprudenza, solo le deliberazioni *annullabili*³⁷, non invece quelle nulle perché carenti degli elementi essenziali, o con oggetto impossibile o illecito o eccedente la competenza dell'assemblea, o che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ciascun condòmino, o altrimenti invalide in relazione all'oggetto, le quali possono essere impugnate da chiunque vi abbia (un concreto) interesse, senza limiti di tempo³⁸.

Del regolamento, la cui adozione continua ad essere obbligatoria quando il numero dei condòmini è superiore a dieci, l'art. 1138 c.c. prevede ora le modalità di approvazione da parte dell'assemblea, richiedendo il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, e rimettendo a ciascun condòmino l'iniziativa per la formazione o revisione di quello esistente. Ne dispone inoltre la funzione, assegnandogli un ruolo di disciplina circa l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese e l'amministrazione del condominio. La novella ha introdotto, infine, la previsione esplicita della inidoneità del regolamento condominiale a vietare il possesso o la detenzione di animali domestici negli appartamenti in proprietà solitaria, salva la possibilità che un simile divieto sia inserito nel regolamento *contrattuale*, stipulato unanimemente da tutti i condòmini o predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio e accettato di volta in volta dai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari³⁹.

15. NORME DI COORDINAMENTO

Tra le altre novità introdotte dalla riforma, alcune di carattere meramente formale, altre con finalità di coordinamento con altre disposizioni vigenti, si segnalano:

1) l'obbligo di indicare nella nota di trascrizione nei rr.ii. di atti da parte del condominio, la sua eventuale denominazione, ubicazione e codice fiscale (art. 2659, comma 1, n. 1, c.c.);

2) la possibilità per l'amministratore di ricorrere alla procedura d'ingiunzione per la riscossione dei contributi condominiali, senza la preventiva autorizzazione all'assemblea, ma con l'obbligo di co-

³⁶ La legittimazione dell'astenuito ad impugnare le deliberazioni era stata già da tempo riconosciuta in giurisprudenza (Cass. 10 ottobre 2007, n. 21298).

³⁷ Sul concetto di delibera annullabile, v. Cass. civ., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806: «Debbono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto».

³⁸ Cfr. Cass. 6 maggio 1987, n. 4197, e con riferimento all'interesse ad impugnare v. Cass. 1° dicembre 2000, n. 15377.

³⁹ Cfr. Cass. 15 febbraio 2011, n. 3705.

municare ai creditori insoddisfatti i dati dei condòmini morosi; e la possibilità di sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato se la mora si protrae per 6 mesi (art. 63 disp. att. c.c.);

3) le modalità e i termini di convocazione dell'assemblea ed il contenuto del relativo avviso (art. 66 disp. att. c.c.);

4) l'intervento all'assemblea a mezzo rappresentante ed il diritto di voto dell'usufruttuario (art. 67 disp. att. c.c.);

5) la revisione delle tabelle millesimali, che deve essere approvata all'unanimità, salvo che la modifica sia dovuta ad errore o sia conseguente alle mutate condizioni dell'immobile, bastando in questi casi il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio (art. 69 disp. att. c.c.);

6) i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore (art. 71-bis disp. att. c.c.);

7) la mediazione obbligatoria in relazione alle controversie in materia di condominio (art. 71-*quater* disp. att. c.c.).

16. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

A conclusione di questo *excursus* sulle principali novità in materia di condominio negli edifici introdotte dalla legge n. 220 del 2012, di cui si è cercato di evidenziare luci ed ombre, sembra opportuno osservare che con tale provvedimento il legislatore non ha attuato affatto una vera e propria riforma. Si tratta, invero, di un impianto normativo caratterizzato, per lo più, da accorgimenti meramente tecnici e, a ben vedere, provenienti dai suggerimenti – anche se non sempre organici – della giurisprudenza di legittimità consolidatasi negli anni; accorgimenti e novità almeno a prima vista utili soltanto entro certi limiti, e sicuramente insufficienti per potersi parlare di una “rivoluzione copernicana”.

